

## **ELŐTERJESZTÉS**

**Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
2010. december 16-i és 2010. december 20-i  
ülésszakára**

**Tárgy:** A Kinizsi u. 37. szám alatti ingatlanra vonatkozó üzemeltetési koncepció

**Előterjesztő:** Szabó Loránd polgármester

**Készítette:** Jogi, Hatósági és Vagyongazdálkodási Iroda  
Városüzemeltetési Iroda

**Tárgyalta:** Pénzügyi Bizottság  
Városgazdálkodási Bizottság

**Tanácskozási joggal meghívott:**

Tóth Zsuzsanna, a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft. megbízott ügyvezetője

**Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:**

Kovács Gyula, Pénzügyi és Költségvetési Iroda vezetője

**Törvényességi szempontból ellenőrizte:**

Dr. Gábor Ferenc jegyző

## Tisztelt Képviselő-testület!

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2010. április 26-ai képviselő-testületi ülés napirendjei között foglalkozott a **Kinizsi utca 37.** szám alatti, Dombóvár belterület **1971/1 hrsz-ú ingatlan** teljes, üzemeltetési és kezelési szempontból rendezetlennek számító helyzetével (lásd: [http://www.dombovar.hu/downloads/11. U-alaku\\_belso\\_udvar\\_10.04.26..pdf](http://www.dombovar.hu/downloads/11_U-alaku_belso_udvar_10.04.26..pdf)). A hivatkozott előterjesztés részletesen foglalkozik az ingatlanra jellemző adatokkal, tényekkel. Az előterjesztés kapcsán meghozott 160/2010. (IV.26.) számú képviselő-testületi határozat alapján a feladat a Kinizsi utca 37. szám alatti ingatlan teljes területére vonatkozó – az üzemeltetési feladatok egy szervezet által történő ellátására épülő – **üzemeltetési koncepció vagy modell** részleteinek és feltételeinek kidolgozása volt.

Dombóvár Város Önkormányzatának, mint a Dombóvár belterület 1971/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosának a tulajdonával kapcsolatban nem csak jogai, hanem kötelezettségei is vannak, különös tekintettel arra, hogy az ingatlan jelentős része közforgalom számára is – bizonyos korlátozásokkal ugyan, de – megnyitott és az ingatlan „közvagyon”. Éppen emiatt a felelősség miatt is szükséges szabályozott módon, erőforrások biztosítása mellett és felelősségteljesen kezelni az ingatlan egészét.

A **főépület** (lásd.: melléklet – 1-es ingatlanrész) használata talán a legjobban leszabályozott, itt az épületet használó szervezetek egymás között felosztották a jelentkező napi költségeket (pl.: vízfogyasztás, elektromos fogyasztás, fűtési energia). Az **U-alakú épület** (lásd.: melléklet – 5-es ingatlanrész) egy része van használatra átadva, valamint az ingatlan **Bajcsy-Zsilinszky utca felőli részénél lévő épületet és körbekevert ingatlanrészt** (lásd.: melléklet – 16-17-18-19-es ingatlanrészek) telephelyként hasznosítja a Lakásgazdálkodási NKft. Ezen túlmenően az ingatlan többi részének kezelése (pl.: sportpályák-, zöldfelületek, parkolók állapota, üres épületrészek... stb.) csak esetleg volt megoldott (pl.: több alkalommal is a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási NKft. ingyenes munkavégzése alapján rendeződött egy-egy ingatlanrész aktuális sorsa lásd.: zöldterületek rendbetétele).

### **A Kinizsi utca 37. számú ingatlan kezeléséhez, üzemeltetéséhez kapcsolódó feladatok, megoldásra váró kérdések:**

1. Az ingatlan teljes területének használati felosztása érdekében az egyes részek jellemzése, minősítése szükséges. Tisztázni kell, hogy a „tulajdonosi feladatok ellátása” az ingatlan hasznosítása során, melyik szervezetnek milyen szintű kompetenciájába tartozzon.
2. A területi felosztás és jellemzés alapján meghatározandó a fenntartási/gondozási igényekhez szükséges költségek nagysága.
3. Tisztázandó, milyen módon biztosíthatóak a költségek? Azok felhasználásáról milyen módon kell elszámolni? Meghatározandó a fenntartási költségek költségvetési vagy egyéb forrása és azok elszámolási rendje.
4. Meghatározandó az egyes kihasználatlan illetve bérbeadható helyiségek további használata, hasznosítása, valamint az, hogy a befolyt összegek felhasználása milyen módon történjen?
5. Tisztázni kell az ingatlankezelés, üzemeltetés személyi és tárgyi feltételeit.
6. Pontosítani kell az ingatlankezeléssel, üzemeltetéssel kapcsolatos tulajdonosi elvárásokat, alapelveket (pl.: mi legyen a „házirend”, stb..)?

### **A feladat végrehajtása az alábbi lépésekben történhet:**

- I. lépés:** az ingatlan jellemző adatainak felkutatása, ingatlankezeléssel és üzemeltetéssel kapcsolatos feladatok meghatározása
- II. lépés:** az ingatlankezelési és üzemeltetési feladatellátási alapelvek és a javasolt főbb szempontrendszer kialakítása a Kinizsi utca 37. kapcsán (*tulajdonosi igények részletes meghatározása*)
- III. lépés:** az ingatlankezelés és üzemeltetés erőforrásigényeinek a becslése, erőforrások biztosítása
- IV. lépés:** az ingatlankezelési és üzemeltetési feladatellátás szerződéstervezetének elkészítése, jóváhagyása
- V. lépés:** a jóváhagyott szerződés kiválasztott szervezettel történő megkötése

#### **I. lépés**

Az ingatlan teljes geodéziai felmérése megtörtént, ami alapján az egyes ingatlanrészek jellemzőit (pl.: *parkoló terület, belső udvarok, tanösvény... stb.*) és jelenlegi használatukat, valamint sajátosságaikat (pl.: *közforgalom által használt, közforgalom elől elzárt... stb.*) rögzíteni lehetett (*a felmérés eredményét lásd.: mellékletben*). Az első bekezdésben említett előterjesztés szövegében megfogalmazottakat alátámasztja a felmérési rajz és kimutatás is (*lásd.: melléklet*), miszerint az ingatlan méreteit tekintve kiterjedt, valamint az ingatlanon található felépítményeket és az egyes ingatlanrészeket számos szervezet, egyesület illetve magánszemély használja.

### **Az ingatlannal kapcsolatos feladatokat a tevékenység tárgya szerint a következőképpen lehet csoportosítani:**

- **felépítményekkel kapcsolatos** teendők (az ingatlanon található összes felépítményhez kapcsolódva),
- **burkolt és pormentesített felületekkel kapcsolatos** teendők (az ingatlan aszfaltos, betonos és zúzottköves felületeihez kapcsolódva),
- **zöldterületgondozás** (az ingatlan területén található füves és ligetes térrészek kapcsán),
- **telepített eszközökkel kapcsolatos** teendők (a játszótéren valamint a sportpályák területén),
- az ingatlan közvetlen környezetében (utcafront) található, önkormányzati rendelet által szabályozott **közterületi rend fenntartása** (pl.: síkosságmentesítés, zöldterületgondozás).

### **Az ingatlannal kapcsolatos feladatok a típusuk szerint a következők lehetnek:**

- **karbantartás** – az ingatlan állagának, természetes állapotának megóvását, vagy állagromlás, állapotváltozás megakadályozását, kisebb kár elhárítást szolgáló javítási, gondozási, művelési, pótlási feladatok elvégzése, amely lehet folyamatos fenntartás, hiba- és kárelhárítás, időszerű karbantartás és tervszerű megelőző karbantartás,
- **felújítás** – az ingatlan egészére, rendeltetését meghatározó alkotóelemére, illetve egy vagy több fő szerkezetére is kiterjedő, eredeti állagának, állapotának, teljesítő képességének, műszaki tulajdonságainak helyreállítását, vagy annak megközelítését szolgáló általános javítási munkák elvégzése, amely lehet teljes, vagy részleges felújítás,

- **korszerűsítés** – az ingatlan teljesítőképességét növelő, eredeti használhatóságán, műszaki tulajdonságain javító, vagy az olcsóbb üzemeltetés érdekében végzett tevékenység,
- **átalakítás** – az ingatlan egésze, vagy része természetes állapotának, rendeltetésének használatának, funkciójának, funkcionális elrendezésének (alaprajzának), vagy szerkezeteinek építési és/vagy bontási tevékenységgel történő teljes, vagy részleges megváltoztatása,
- **bontás** – ingatlanrendezési cél elérése miatt szükséges, vagy gazdaságosan nem felújítható, nem használható épület, építmény, vagy más ingatlan alkotóelem, illetve ezek egy részének elbontása, megszüntetése.

### **Az ingatlant jelenleg használó természetes- és jogi személyek csoportosítása:**

- A felépítményeket használók:
  - o Főépületet használók:
    - Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft.
    - „Reménység” Napközi Otthon
    - Dombóvári Polgárőrség Önvédelmi Egyesület
    - „Kapaszkodó” Szociális és Gyermejjóléti Alapszolgáltató Központ
    - Dombóvár Város Polgármesteri Hivatala – Gyámhivatal
  - o U-alakú csarnokban:
    - Varga Gábor
    - Katatics Zsuzsanna
    - Dombóvári Box Klub
    - Vincze Ju-jutsu Sportegyesület
    - Dombóvári Gyermekek- és Ifjúsági Önkormányzat
  - o Bajcsy-Zsilinszky utca felőli épület és önálló raktár épületek
    - Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft.
  - o „JAM”-csarnok
    - közforgalom számára nyitva álló sportlétesítmény
  - o Lakások
    - 3 db szociális bérlakás és 1 db szükséglakás bérlőkkel
  - o Illemhely
    - közforgalom számára nyitva álló illemhely
- Az ingatlan egyéb, nem felépítmény jellegű területeit használók
  - o felépítményeket használó dolgozók, egyesületi tagok, bérlő és a szolgáltatásokat igénybe vevő ügyfelek,
  - o egyéb közforgalom (pl.: *tanösvényt látogatók, sporteszközöket és létesítményeket használók*)

## **II. lépés**

Teljesen nyilvánvaló, hogy egy ekkora ingatlant, amelyen több funkció is működik (*a teljesség igénye nélkül a városüzemeltetési tevékenységet végző cég mindennapos használatú telephelyétől kezdve a szükséglakáson át a „játsszótérig”, valamint edzőtermekig... stb.*), hatékonyan csak egy megfelelő erőforrásokkal rendelkező szervezet tud koordinálni, üzemeltetni és kezelni. Az üzemeltetési szempontrendszer kidolgozása során a Hivatal munkatársai más települések gyakorlatából is próbáltak gyakorlati ötleteket meríteni, a kiindulási szempont az **egy szervezet által történő hatékony és szabályozott ingatlankezelés és üzemeltetés** volt. Dombóvár Város Önkormányzatá-

nak a rá háruló **kötelességénél és felelőségénél** fogva és abból a célból, hogy a tulajdonában lévő 7200 Dombóvár, Kinizsi utca 37. – Dombóvár belterület 1971/1 hrsz-ú ingatlan **maradéktalanul szolgálja** az általa ellátandó feladatokat, **állapota** megfeleljen a törvények és rendeletek által előírt, valamint a korszerűségi követelményeknek, továbbá, hogy a feladatok, jogok és kötelességek meghatározásával **az ingatlan kezelése és üzemeltetése ellenőrizhető és számonkérhető legyen, mindenképpen szükséges az ingatlankezelést és üzemeltetést teljes körűen leszabályozni.** (a feladatellátási szerződés alapelvei, javasolt főbb szempontrendszer lásd.: mellékletben). A fentiek alapján célszerűnek látszik, hogy ez a szervezet a 100%-os önkormányzati tulajdonú Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft. legyen.

### III. lépés

A 2010. április 26-i testületi ülésen tárgyalta a képviselő-testület az Ingatlanportfolió elemzése című napirendi pontot, amely napirend előterjesztésének II. szakasza részletesen foglalkozik a Kinizsi utca 37. szám alatti főépülethez fűződő részletek tárgyalásával (lásd.: „*Térségi Foglalkoztatási és Szociális Módszertani Fejlesztőközpont*” épület – [http://www.dombovar.hu/downloads/12.\\_Ingatlanportfolio\\_10.04.26..pdf](http://www.dombovar.hu/downloads/12._Ingatlanportfolio_10.04.26..pdf) előterjesztés II. szakasza). Az előterjesztésben megjelenített „fenntartási költségek” milliós nagyságrendűek; a fenntartási költségekbe nagyrészt a következő tételek tartoznak bele: vízdíj, áramdíj, gázdíj, tűzjelző rendszerrel kapcsolatos költségek, hulladék szállítással kapcsolatos költségek, személyi felvonóval kapcsolatos költségek, kéményekkel kapcsolatos költségek, minimális karbantartási költségek. (Ezek a költségek a 2010. évben októberi zárással a főépület tekintetében nettó 7.626.477,- Ft nagyságúak). Természetesen ennek a költségnek nagy része az „épületet használók üzemeltetési költsége” és nem a tulajdonosé (az összeg előterjesztésben való szerepeltetése az épülettel kapcsolatos a költségek nagyságrendjének bemutatására szolgál)!

Azokat a költségeket, amiket a tulajdonos Önkormányzatnak kell közvetlenül vállalnia, nehéz meghatározni, mivel eddig az ingatlannal kapcsolatban ilyen jellegű költségek közvetlenül, „ad hoc” módon vagy egyáltalán nem keletkeztek, illetve ilyen jellegű költségek nem kerültek kimutatásra. Ezek a költségek többek között a jelenlegi állapot szerint bérbe/használatba nem adott, illetve használaton kívüli épületrészekkel, helyiségekkel, a közforgalom által terhelt ingatlanrészekkel kapcsolatos.

A Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft. véleménye alapján a következő becsült költséget, illetve elvégzendő munkák ellenértékét kellene a tulajdonos Önkormányzatnak biztosítani a teljes ingatlan szabályozott üzemeltetéséhez és kezeléséhez:

- Az ingatlan nem felépítmény jellegű területei (pl.: zöldterület, parkoló terület, tanösvény... stb.) tekintetében nettó 3.117.519,- Ft + Áfa/év, amely összeg tartalmazza a szükséges fűnyírás; térkő tisztítási; gyomtalanítási; szeméttároló ürítési; síkosság-mentesítési; öntözési; játék- és sporteszközök, „sportlétesítmények” karbantartási, -javítási; fametszési/gallyazási/faápolási/bokor- és sövénygondozási; szórt kavicsos felületek rendezési- és pótlási; csapadékvíz-elvezetési és szállítási munkákat.
- Az ingatlan-felügyelettel és szervezéssel kapcsolatos költségek (pl.: portaszolgálat, szervezési munkakör.. stb.) kb. 2-3 fő alkalmazott bérköltségét, amely összeg tartalmazza a „portaszolgálat” és karbantartási személyzet bérét, vala-

mint az ingatlannal kapcsolatos egyéb feladatok (pl.: szervezési, rögzítési, ügyintézési) ellátásáért felelős személy – akár részmunkaidős – bérét.

- A felépítményes ingatlanokkal kapcsolatos és szükséges éves karbantartási-, felújítási-, korszerűsítési-, átalakítási-, bontási költségek, melyeket az önkormányzati költségvetésben kell szerepeltetni.
- A vis maior esetekben pedig éves tartalékkeret létrehozása lenne javasolt szintén az önkormányzati költségvetésben.

A fenti első- és második bekezdésben leírt feladatok elvégzése az elmúlt években is nagy részben elvégzésre kerültek, azonban ezen feladatok ellenértéke az ingatlanhoz kapcsolódó feladatellátási szerződés hiányából kifolyólag nem kerültek kifizetésre a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft. részére.

#### IV. lépés

Az ingatlankezelési és üzemeltetési feladatellátás szerződéstervezetének elkészítése, jóváhagyása a melléklet irányelvek és szempontrendszer alapján.

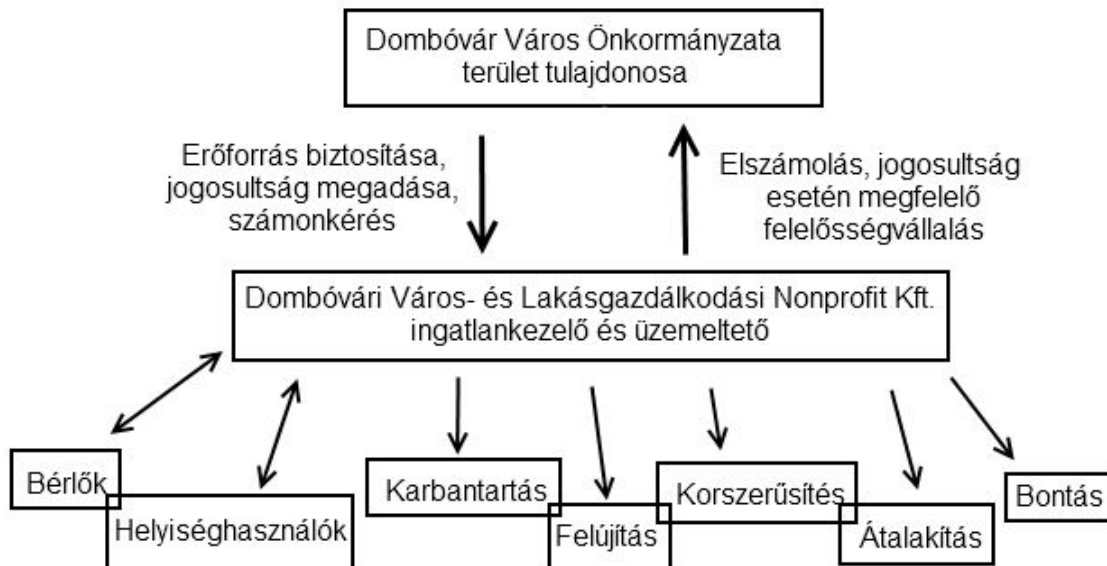
#### V. lépés

A jóváhagyott szerződésnek a kiválasztott szervezettel való megkötése.

Az előterjesztésben valamint a határozati javaslatban megfogalmazottak elfogadása után lehetséges a IV. és V. lépésben rögzített munkarészek végrehajtása.

#### Összefoglalás

A fentiek alapján célszerűnek látjuk, hogy a szükséges és megfelelő erőforrás biztosítása mellett az önkormányzati tulajdonú ingatlan kezelését és üzemeltetését egy szervezet végezze el megfelelő szerződés alapján. Így az ingatlannal kapcsolatos tulajdonosi jogosultságok és kötelezettségek szabályozott és átlátható módon rendezhetőek, valamint így számonkérhető módon a teljeskörű feladat ellátásra kerül.



Sematikus modell-ábra

Az előterjesztés készítésének időpontjában a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft. megbízott ügyvezetővel működik, az ügyvezetői poszt betöltésére pá-

lyázatot hirdetett Dombóvár Város Önkormányzata, amely pályázatok elbírálása a 2010. december 16-i képviselő-testületi ülés napirendjei között szerepelt.

Továbbá a jelenleg hatályos [Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól](#) szóló 14/2001.(III.28.) rendelet] módosítása, felülvizsgálata folyamatban van. Elképzelhető, hogy a vagyonrendelet módosítása érinti [Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről](#) szóló 17/1997.(V.27.) számú és a [Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról](#) szóló 43/2006.(XII.20.) számú rendelet is.

A feladatellátási szerződés véglegesítése az ügyvezető megválasztása és a fenti rendeletek módosításának hatálybalépése után lehetséges.

Éppen a fent említett átmeneti helyzetre való tekintettel a következő határozati javaslat elfogadását tartom célszerűnek. Amennyiben egyetértenek az előterjesztésben leírtakkal, valamint a határozati javaslatban megfogalmazottakkal, kérem annak elfogadását.

### **Határozati javaslat**

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a rá háruló kötelességénél és felelősségénél fogva és abból a célból, hogy a tulajdonában lévő 7200 Dombóvár, Kinizsi utca 37. – Dombóvár belterület 1971/1 hrsz-ú ingatlan maradéktalanul szolgálja az általa ellátandó feladatokat, állapota megfeleljen a törvények és rendeletek által előírt, valamint a korszerűségi követelményeknek, továbbá, hogy a feladatok, jogok és kötelességek meghatározásával az ingatlan kezelése és üzemeltetése ellenőrizhető és számonkérhető legyen, szükségesnek tartja, hogy a Dombóvár belterület 1971/1 hrsz-ú ingatlan ingatlankezelési és üzemeltetési feladatait teljes körűen egy szervezet végezze el egy feladatellátási szerződés keretein belül.

2. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete javasolja, hogy a Dombóvár belterület 1971/1 hrsz-ú ingatlankezelési és üzemeltetési feladatait teljes körűen ellátó szervezet az önkormányzati tulajdonú Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft. legyen.

3. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megbízza a Polgármestert, hogy a pontos és részletes feltételeket tartalmazó feladatellátási szerződés részleteit dolgozza ki és terjessze be a képviselő-testület elé megvitatásra.

**Határidő:** 2011. május 31. a részletes feltételeket tartalmazó feladatellátási szerződés beterjesztésére

**Felelős:** Polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft.

Dombóvár, 2010. december 10.

Szabó Loránd  
polgármester

**Melléklet:**

- *Felmérési rajz és alapadatok*
- *Feladatellátási szerződés alapelvei, javasolt főbb szempontrendszer*





Az ingatlan jellemző részei és területnagyságuk



Sorszám	Terület nagysága	Területjellemező
	négyzetméter	
1	1320	Kinizsi utca 37. szám alatti főépület
2	250	Szociális bérlakások és szükséglakás
3	963	Főépület belső udvara
4	444	Kerékpáros ügyességi pálya
5	2051	U-alakú csarnok
6	266	Elkerített, rendben tartott belső udvar
7	369	Elkerített, rendben tartott belső udvar
8	685	U-alakú épület szabadon megközelíthető belső udvari része
9	891	U-alakú csarnok belső részének megközelítésére szolgáló út
10	726	JAM- sportcsarnok
11	99	Raktárépület
12	112	Raktárépület
13	35	Illemhely
14	898	Salakos focipálya
15	450	Strandröplabda pálya
16	336	Dombóvár Város- és Lakásgazdálkodási NKft. által használt épület
17	70	Raktárépület
18	73	Raktárépület
19	1410	Dombóvár Város- és Lakásgazdálkodási NKft. által használt telephely
20	2301	Dombóvár Város- és Lakásgazdálkodási NKft. által használt tárolóterület
22	742	"Faiskola" - önkormányzati tulajdonú facsometék
23	10602	Zöldterület és tanösvény
21-24	10258	Parkoló, parkterület és a Reménység Napközi Otthon által épített játszótér
25	1812	El nem kerített zöldterületi ingatlanrész, bejárat
Összesen	37163	

**Feladatellátási szerződés alapelvei, javasolt főbb szempontrendszer  
a 7200 Dombóvár, Kinizsi utca 37. Dombóvár belterület 1971/1 hrsz –ú ingatlanra vonatkozóan**

---

**INGATLANKEZELÉSI ÉS ÜZEMELTETÉSI  
ALAPELVEK ÉS SZEMPONTRENDSZEREK**

a 7200 Dombóvár, Kinizsi utca 37. Dombóvár belterület 1971/1 hrsz –ú  
ingatlanra vonatkozóan

/TERVEZET/

**Irányelv**

Dombóvár Város Önkormányzata a rá háruló kötelességénél és felelősségénél fogva és abból a célból, hogy a tulajdonában lévő 7200 Dombóvár, Kinizsi utca 37. – Dombóvár belterület 1971/1 hrsz-ú ingatlan (továbbiakban: INGATLAN) maradéktalanul szolgálja az általa ellátandó feladatokat, állapota megfeleljen a törvények és rendeletek által előírt, valamint a korszerűségi követelményeknek, továbbá, hogy a feladatok, jogok és kötelességek meghatározásával az ingatlan kezelése és üzemeltetése ellenőrizhető és számonkérhető legyen, a feladatellátási szerződés kidolgozása érdekében az alábbi kezelési és üzemeltetési feladat és szempontrendszert alkotja.

**Az INGATLAN általános adatai**

Az INGATLAN megnevezése: Dombóvár belterület 1971/1 hrsz.  
területe: 3 ha 7163 m<sup>2</sup>  
besorolása: kivett telephely

**Fogalommagyarázat**

**Kezelési feladatok:** azon fő feladatok összessége, amelyet az INGATLAN kezelője köteles ellátni, és amelyek elvégzésével az ingatlankezelés ténylegesen megvalósul, fajtáját tekintve lehet karbantartás, felújítás, korszerűsítés, bontás, speciális esetekben (pl.: vis maior esetben) életveszély elhárítás.

**Az ingatlan:** az önálló helyrajzi számmal és más nyilvántartási adatokkal rendelkező földrészlet az azon lévő épületekkel, építményekkel, ezek részeivel, és egyéb, a földrészlet tulajdonjogától függetlenül önálló ingatlanként nyilvántartott épület, építmény, helyiség, társasházi külön tulajdon a hozzátartozó közös tulajdonnal együtt.

**Az ingatlankezelés:** mindazon tevékenységek összessége, melynek célja az ingatlanok rajta, vele, vagy benne végzendő feladatok ellátására, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának megteremtése, fenntartása, megóvása, korszerűsítése, átalakítása, az ingatlan természetes állapotának (természeti értékeinek, terepalakulatának) megőrzése, gondozása, művelése, vagy átalakítása.

**Az ingatlankezelés kiterjedése:** az ingatlankezelés kiterjed az INGATLAN határain belül valamennyi természetben is meghatározható ismert, az Önkormányzat tulajdonát képező alkotóelemére, azaz a földre, ezen lévő nyílt vízre, növényzetre, burkolatokra, felszíni és felszín alatti üzemelő műtárgyakra, közművekre, egyéb al- és felépítményekre, rögzített berendezési tárgyakra, műalkotásokra, épületekre, a részben használt, vagy használaton kívüli ingatlanrészre, valamint az ingatlan határain kívül törvény vagy rendelet által előírt feladatok elvégzésére.

**A karbantartás:** az ingatlan állagának, természetes állapotának megóvását, vagy állagromlás, állapotváltozás megakadályozását, kisebb kár elhárítást szolgáló javítási, gondozási, művelési, pótlási feladatok elvégzése, amely lehet folyamatos fenntartás, hiba- és kárelhárítás, időszzerű karbantartás és tervszerű megelőző karbantartás (TMK).

**A felújítás:** az ingatlan egészére, rendeltetését meghatározó alkotóelemére, illetve egy vagy több fő szerkezetére is kiterjedő, eredeti állagának, állapotának, teljesítő képességének, műszaki tulajdonságainak helyreállítását, vagy annak megközelítését szolgáló általános javítási munkák elvégzése, amely lehet teljes, vagy részleges felújítás.

Megjegyzés<sub>1</sub>: fő szerkezet az építmény, épület függőleges és vízszintes teherhordó, szintkülönbség áthidaló, külső térelhatároló és fedélszerkezetei, külső szigetelő szerkezetei, épületgépészeti alapvezetékei, külső közművezetékek, technológiai berendezések.

Megjegyzés<sub>2</sub>: A felújítás kategóriájába tartoznak a vele egyidőben végzett korszerűsítési, átalakítási, bontási feladatok is.

**A korszerűsítés:** az ingatlan teljesítőképességét növelő, eredeti használhatóságán, műszaki tulajdonságain javító, vagy az olcsóbb üzemeltetés érdekében végzett tevékenység.

**Az átalakítás:** az ingatlan egésze, vagy része természetes állapotának, rendeltetésének használatának, funkciójának, funkcionális elrendezésének (alaprajzának), vagy szerkezeteinek építési és/vagy bontási tevékenységgel történő teljes, vagy részleges megváltoztatása.

Megjegyzés: használati-mód változás az ingatlan, vagy egy része rendeltetésének átalakítás nélküli, de hatósági engedélyhez kötött megváltoztatása.

**A bontás:** ingatlanrendezési cél elérése miatt szükséges, vagy gazdaságosan nem felújítható, nem használható épület, építmény, vagy más ingatlan alkotóelem, illetve ezek egy részének elbontása, megszüntetése.

**Vis maior helyzet:** olyan, alapvetően a természeti erők által okozott esemény, amelynek bekövetkezése egyrészt nem előre kiszámítható, másrészt emberi beavatkozás kevés ahhoz, hogy elhárítsa.

**Életveszély elhárítás:** az életet, egészséget, a köz- és vagyónbiztonságot veszélyeztető helyzetek elhárítása.

**Az ingatlan üzemeltetés:** az ingatlan, ingatlanrész rendeltetésszerű használatához mindazon külső és belső feltétel biztosítása, amely nélkül az ingatlan – függetlenül az állapotától – a rajta, benne végzendő feladat ellátására önmagában nem lenne alkalmas, vagy alkalmatlanná válna, az ingatlan és környezete, ember és élővilág veszélybe kerülne, az ingatlan, vagy annak egy része tönkremenne, vagy elpusztulna.

**Az üzemeltetési feladatok:** azok a feladatok, amelyekkel az üzemeltetés ténylegesen megvalósul, úgy mint energia- és egyéb közműellátó rendszerek működésének biztosítása, közszolgáltatások igénybevétele, külső és belső vezetékhálózatok (közművek, technológiai vezetékek stb.) ellenőrzése, karbantartása, gépészeti berendezések, gépek működtetése, ellenőrzése, karbantartása, biztonságtechnika alkalmazása, tűz elleni védelem, vagyonvédelem, vagyonőrzés, az üzemeltetésből eredő károk elhárítása, azonnali veszélyelhárítás, ingatlan kár elleni biztosítása, takarítás, ügyelet, portaszolgálat, gondnokság.

**A kezeléshez és az üzemeltetéshez kapcsolódó feladatok:**

Az alábbi, a fő feladatok megvalósításához szükséges előkészítési, bonyolítási, számviteli, nyilvántartási, és adminisztrációs tevékenységek:

- állapotfelmérés, szakvélemény beszerzése, cél és a feladat meghatározása, rangsorolása,
- költségvetési-, gazdasági – és pénzügyi tervezés,
- műszaki előkészítés, hatósági és közműgyeztetés, műszaki program, programterv készítése, műszaki képviselő,
- beruházás-szervező kiválasztása, beruházási szerződészkötés,
- tervező kiválasztása: ajánlatkérés, versenytárgyalás, közbeszerzési eljárás, tervpályázat kiírás, tervezői szerződészkötés,
- engedélyeztetés,
- kivitelező kiválasztása: ajánlatkérés, versenytárgyalás, közbeszerzési eljárás, kivitelezői szerződészkötés,
- műszaki ellenőrzés, műszaki átadás-átvétel, használatbavétel engedélyeztetése, használatbavétel,
- számlázás: számla ellenőrzés, ellenjegyzés, érvényesítés, utalványozás, utókalkuláció, értékelés,
- garancia, jóállás, szavatosság érvényesítése, utó-felülvizsgálat,
- adminisztráció: földhivatali nyilvántartásba történő átvezetetés, műszaki nyilvántartás, vagyonkataszteri felvétel, módosítások saját nyilvántartásba történő átvezetése, illetve Polgármesteri Hivatali nyilvántartásba és ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetése, jelentése,
- jogi képviselő.

Az üzemeltető csak az üzemeltetési feladatokat köteles ellátni, kivéve speciális szakértelmet, eszközt kívánó karbantartást, kár- és veszélyelhárítást.

A kezelő a felújítási feladatok végzése során az irányadó jogszabályokban és az érvényben lévő szabványokban foglaltak figyelembevételével köteles eljárni.

#### **Ingatlankezelő, ingatlan üzemeltető:**

Az INGATLAN kezelője és üzemeltetője: Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft. (7200 Dombóvár, Kinizsi utca 37.) – továbbiakban: NKft.

#### **Az INGATLAN kezelésbe, üzemeltetésbe adás és az onnan való kivonás szabályai:**

- A kezelésbe adás és az onnan való kivonás a tulajdonos kizárólagos joga, a kezelésbe adott INGATLAN kezelését, illetve a kezelésből kivont INGATLAN birokba adását NKft. nem tagadhatja meg, feltételhez nem kötheti.
- Az NKft. mindaddig köteles az ingatlant kezelni, amíg azt a kezeléséből ki nem vonták és birtokba nem vették.
- A tulajdonosi jogkörbe tartozó vagyonhasznosítás, vagy elidegenítés céljából kezelésből kivont INGATLAN/INGATLANRÉSZ kezelési feladatait az INGATLAN birtokba vételétől a hasznosítás, vagy az elidegenítés megtörténteig az NKft. látja el.

- Az INGATLAN-nak kezelője marad az NKft. akkor is, ha az INGATLAN egy részének hasznosítási jogát a tulajdonos az NKft-től elvonja.
- A kezelési feladatok ellátása az NKft. teljes és kizárólagos joga és felelőssége, amelyet nem ruházhat át.

### **Az NKft. egyéb jogai és kötelességei**

- Az NKft. jogosult az ingatlan használatára és birtokban tartására.
- Az NKft. jogosult az ingatlan birtokvédelmére.
- Az ingatlankezelésre a költségvetésben meghatározott keretösszeg feletti rendelkezési jog a NKft-t illeti meg.
- Az üzemeltetésre költségvetésben meghatározott keretösszeg feletti rendelkezési jog az üzemeltetőt NKft-t illeti meg.
- A kezelő a kezelési feladatok ellátásán túl köteles az ingatlannal kapcsolatos és meghatározott közterheket viselni.
- A kezelési feladatok ellátása során az NKft. köteles együttműködni a Polgármesteri Hivatallal és a tulajdonos képviselőjével eljáró illetékesekkel.
- Az NKft. köteles a teljeskörű vagyonvédelemre azzal a kitételrel, hogy az ingatlanra megkötött vagyonbiztosítás során a díjfizető és a biztosítási kötvény jogosultja a tulajdonos Önkormányzat.
- Az NKft. köteles az ingatlan használatának jogszerűségét ellenőrizni, jogtalan használatot megakadályozni, illetve ez ellen – szükség esetén – hatósági, vagy rendészeti eljárást kezdeményezni.

### **A kezelési és üzemeltetési feladatokkal kapcsolatos engedélyeztetési eljárás szabályai**

- A NKft-nek írásbeli tulajdonosi hozzájárulást kell kérnie a kezelési és üzemeltetési tevékenység körében felmerülő bármely hatósági engedélyhez kötött tevékenységhez, rendeltetési mód megváltoztatásához, épületek, építmények engedélyhez nem kötött átalakításához, bontásához és a fakivágásokhoz. A tulajdonos a hozzájárulás megadását vagy megtagadását írásban rögzíti.
- Tulajdonosi hozzájárulás megkérése alól nem mentesíti az NKft-t, ha a tervezett tevékenység az NKft. jóváhagyott költségvetésében szerepel.
- Nem vonatkozik a tulajdonosi hozzájárulási kérelem kötelezettsége akkor, ha
  - az engedélyeztetési eljárást tulajdonos kezdeményezi, a kérelmet közvetlenül a tulajdonos nyújtja be (írja alá),
  - valamint az azonnali veszélyelhárítást szolgáló, vis maior jellegű esetben, életveszély elhárítás során
 (A fenti megfogalmazott esetben /vis maior – életveszély/ az esemény bekövetkeztét és elhárítása 10 napon belüli utólagos, írásbeli tájékoztatási kötelezettség terheli NKft-t az elvégzett tevékenységgel és annak részletes indoklásával kapcsolatban.)
- Az NKft. tulajdonosi hozzájárulás nélkül hatósági engedélyeztetési eljárást – elvi hatósági engedély, hatósági, szakhatósági nyilatkozat, állásfoglalás kérésének kivételével – nem kezdeményezhet.
- A tulajdonosi hozzájárulási kérelmeket a Dombóvár Város Polgármesterének címezve Dombóvár Város Jegyzőjének kell benyújtani. A kérelemben az alábbiakat kell rögzíteni:
  - a kérelem tárgya, illetve ha a tevékenység nem engedélyköteles, annak leírása és indoklása,
  - rendeltetési mód változás esetén a volt és a tervezett új rendeltetési mód megnevezése,
  - a tevékenység végzéséhez a forrás (költségvetési, egyéb) megjelölése.
- A tulajdonosi hozzájárulási kérelemhez szükség szerinti mellékleteket csatolni kell.
- Az NKft. a tulajdonos írásbeli hozzájárulása nélkül nem vállalhat olyan előzetes kötelezettséget (például bérleti jogviszony létesítésének a bérlő általi feltételeként, vagy a bérleti jogviszony alatt a bérlemény rendeltetésének megváltoztathatóságára, átalakíthatóságára stb.), amely a tulajdonos döntésétől függ. Az NKft. nyilatkozata nem tartalmazhat olyan kitételeket, feltételeket, amelyek eldöntése, vagy megítélése a tulajdonos jogkörébe, vagy az engedélyező hatóság hatáskörébe tartozik.
- Az NKft. a tulajdonosi hozzájárulásban foglalt feltételek szerint köteles eljárni. A tulajdonosi hozzájárulással benyújtott hatósági engedélykérelem tartalmi és formai követelményeinek megtartásáért az NKft. tartozik felelősséggel.
- Az NKft. köteles harmadik személy (bérlő, üzemeltető, beruházó) részére adott tulajdonosi hozzájárulásban foglalt feltételek betartását ellenőrizni, illetve a rá is vonatkozó feltételek szerint eljárni. A feltételek be nem tartását az engedélykérelem benyújtása előtt, vagy a törvényes fellebbezési határidőn belül köteles a tulajdonosnak jelezni.
- A tulajdonosi hozzájárulás – másodfokú hatósági, bírósági eljárást, illetve ezek alapján megismételt első fokú hatósági eljárást kivéve – csak egyszeri engedélyeztetési eljárásban és csak arra a tevékenységre használható, amire a tulajdonosi hozzájárulás vonatkozik.
- Ha a hatósági engedélykérelem módosítása akár annak benyújtása előtt, akár utána bármely ok miatt szükséges, újabb tulajdonosi hozzájárulást kell kérni.

- A kezelési tevékenység körében közvetlenül a tulajdonost kötelező jogerős hatósági határozat végrehajtása – a tulajdonos által biztosított feltételekkel – a kezelő kötelessége.
- Az NKft. jogosult a tulajdonosi hozzájárulás alapján hozott, de sérelmes, vagy elutasító hatósági határozat ellen jogorvoslati eljárást kezdeményezni, és köteles a jogerős és végrehajtható határozatban foglaltak szerint eljárni.
- Az NKft. engedély nélküli, vagy engedélytől eltérő tevékenységért kiszabott bírságot, illetve az ebből eredő kár megtérítését, többletkiadást a tulajdonosra nem háríthatja át.
- Az NKft. köteles az általa kezelt ingatlannal szomszédos idegen tulajdonban lévő ingatlanon végzett, vagy végezni kívánt, jogos érdekeit sértő tevékenység ellen a tulajdonosnál jogorvoslati eljárás megindítását kezdeményezni.
- A fellebbezés jogáról csak a tulajdonos mondhat le, de a kezelő a részére kiadott engedély elleni fellebbezési jogról való lemondást az ügyféltől kérheti. A fellebbezési jogról való lemondás semmilyen módon nem elmentételezhető.

### **Az INGATLAN vagyonhasznosításával kapcsolatos szabályok**

- Az Önkormányzat jogosult az INGATLAN vagy részeinek, illetve ezek alkotó elemeinek bérbeadására. A bérbeadást az NKft. szervezeti egységén keresztül végzi. A már létező és élő szerződések esetén az Önkormányzat szerepét a feladatellátási szerződés alapján az NKft. tölti be.
- Az NKft. jogosult az INGATLAN vagy részeinek, illetve ezek alkotó elemeinek bérbeadására a tulajdonos hozzájárulásával.
- Az NKft. részéről történő bérbeadás az önkormányzat vonatkozó rendelete(i) alapján történhet. Amennyiben nincs irányadó szabályozás, akkor a bérbeadás korlátozott időre szólhat, ebben az esetben az INGATLANrész, illetve ezek alkotóeleme maximum 12 hónapra, illetve ezen belül valamely feltétel bekövetkeztéig (pl. felújítás megkezdése, a hasznosítás elvonásának tervezett időpontjáig stb.) adható bérbe.
- Ingatlan, ingatlanrész csak akkor és olyan célra adható bérbe, ha
  - azt az Önkormányzat alapfeladat ellátását szabályozó és más törvények, rendeletek, illetve tulajdonosi döntések nem tiltják, vagy
  - a bérlő tevékenysége az alapfeladat ellátásához szükséges, illetve
  - ha az alapfeladat, a kezelési és üzemeltetési feladat ellátását nem korlátozza és nem zavarja.
- Ingatlan, ingatlanrész nem adható bérbe:
  - kezelési és üzemeltetési feladatok végzésének, vagy költségeinek átvállalása fejében,
  - ha az a feladat, amelynek ellátásához a kezelő, vagy üzemeltető ingatlant, ingatlanrészt bérel, a maga által kezelt, vagy üzemeltetett, de átmenetileg nélkülözhető ingatlanban, ingatlanrészben is elvégezhető.
- Ingatlan teljes, vagy a bérleményt is érintő részleges felújítás esetén a volt bérlővel – ha a bérleti idő egyébként meghosszabbítható – bérleti jogviszony akkor létesíthető, ha a bérlő 5 évre létesített bérleti jogviszony esetén a bérleményre eső felújítási költség teljes összegének, 5 évnél rövidebb időtartam esetén a felújítási költség a bérleti idővel arányos részének megfizetését vállalja.
- A felújítási költség vállalása esetén a bérlőt a bérleti jogviszony időtartama alatt, de maximum 5 évig 40 % bérleti díjkedvezmény illeti meg, azonban a kedvezmény mértéke a vállalt költségeket nem haladhatja meg. Amennyiben a bérleti jogviszony annak lejárta előtt nem a bérlőnek felróható ok miatt megszűnik, a befizetett hozzájárulási díj időarányos részét a bérbeadó a bérlő részére visszatéríti.
- A bérlő kezdeményezésére történő kezelési (pld. felújítás) feladat, amely műszakilag még nem indokolt és csak később esedékes, a bérlő saját költsége alapján végezhető el, melynek költsége nem számolható el a bérleti díjban.
- A bérlő nem követelheti a bérbeadótól, hogy a bérleményt az abban folytatni kívánt tevékenységének gyakorlásához szükséges módon alakítsa ki, szerelje fel, illetve rendezze be.
- A bérbeadó a bérlőtől nem vállalhatja át a bérlő által – a saját érdekében szükséges, de a kezelő egyetértésével és a tulajdonos hozzájárulásával – végzett átalakítások, a bérlő tevékenysége gyakorlásához szükséges berendezések, felszerelések stb. költségeinek megtérítését és ennek fejében bérleti díjkedvezményt sem nyújthat.
- A bérbeadó a bérlemény bérlőre háruló karbantartási feladatainak elvégzését csak akkor vállalhatja át, ha annak költségeit a bérlő a bérbeadó részére előre megtéríti.
- A bérleti szerződést a szakmai, jogi követelményeknek megfelelően, a kezelő, vagy üzemeltető számára legkedvezőbb feltételekkel és megfelelő biztosítékokkal kell megkötöni. A szerződésben a fentiekben túl az alábbiakat kell rögzíteni:
  - a tulajdonos a bérbeadáshoz történő hozzájárulására, valamint a szerződés jóváhagyására, mint a hatályba lépésének feltételére való hivatkozást, ha a bérbeadás a tulajdonos hozzájárulásához, illetve a szerződés a tulajdonos jóváhagyásához kötött,
  - a tulajdonos hozzájárulásához kötött tevékenység végzése esetén a hozzájárulás megkérésére vonatkozó kötelezést,

- versenyeztetési eljárás esetén az erre való hivatkozást, valamint a szerződéskötés kiírásban is rögzített feltételeit,
- nem versenyeztetési eljárás útján történő bérbeadás esetén az ezt megengedő rendelethez való hivatkozást,
- a szerződés módosítása, vagy meghosszabbítása esetén a korábbi szerződésekre való hivatkozást,
- annak kikötését, hogy a bérlemény - önkormányzati intézményt kivéve - harmadik személy részére használatba, albérletbe nem adható,
- a közüzemi és közszolgáltatási díjak elszámolásának és fizetésének módját,
- annak kikötését, hogy a bérleti szerződés lejárt, vagy meg nem hosszabbítása esetén a bérbeadó intézmény a bérlő részére cserehelységet nem biztosít,
- több évre kötött bérleti szerződés esetén, annak rögzítését, hogy a bérleti díj a mindenkori hivatalos infláció rátáinak megfelelő mértékben évente megemelésre kerül.
- Nem önkormányzati szervezet, személy részére bérebe adott ingatlant, ingatlanrészt a bérlővel biztosítani kell, melynek kedvezményezettje az Önkormányzat.
- A bérleti szerződést önálló jogügyletként kell megkötni. Amennyiben a szerződő felek között a bérleten kívül más jogviszony (pld. szolgáltatási, üzemeltetési szerződés) is létrejön, azt külön szerződésbe kell foglalni. A különböző jogviszonyok alapján történő teljesítések és követelések egymás feltételei nem lehetnek.
- A bérleti idő meghosszabbításának lehetősége esetén ugyanazzal a bérlővel szerződést csak a korábbi szerződés meghosszabbításával lehet megkötni.
- Ugyanazzal a bérlővel a korábbitól eltérő célú hasznosításra versenyeztetési eljárás alá tartozó bérbeadás esetén módosított szerződés nem köthető.
- Pályázat, vagy licit alapján kötött bérleti szerződés megszűnése (bármelyik fél általi felmondása, a szerződés meg nem hosszabbítása) esetén, illetve 5 év után, ha a további hasznosításhoz ( bérbeadáshoz ) a tulajdonosi jogok arra jogosult gyakorlója hozzájárult, az ismételt bérbeadáshoz új pályázatot, vagy licitet kell kiírni.
- A kezelő, vagy üzemeltető által kötött bérleti szerződésben foglaltak betartásáért, illetve betartatásáért a kezelő, vagy üzemeltető kizárólagos jogi, anyagi és erkölcsi felelősséggel tartozik, függetlenül attól, hogy a szerződést a tulajdonos jóváhagyásával kötötték, kivéve a tulajdonosi jogok körébe tartozó kötelezettségvállalás teljesítését.
- A kezelő és üzemeltető köteles az általa bérebe adott ingatlant, ingatlanrészt, a bérlő tevékenységét és a bérlőre háruló karbantartási feladatokat elvégzését rendszeresen ellenőrizni.

#### **„Házirend” meghatározása**

- Célja, hogy hatáskörök, közforgalom általi látogatók is vegyék magukra, aki nem teljesíti, annak retorzió! A házirendben kerüljön kibontásra:
  - A Házirend területi hatálya
  - A Házirend személyi hatálya
  - A Házirend időbeli hatálya
  - A Házirend célja
  - A parkolók használata
  - Sportlétesítmények házirendje
- A házirend előírásait be kell tartaniuk az ingatlant használóknak és mindazoknak, akik valamilyen célból az ingatlanon tartózkodnak.
- A házirend előírásai nyilvánosak, azt minden érintettnek meg kell ismernie. A házirend egy-egy példányát ki kell függeszteni az ingatlan minden olyan pontján, amelyekre a házirend szabályai vonatkoznak.
- A házirendről minden érintett tájékoztatást kérhet az Üzemeltetést ellátó NKft-től.
- A házirend hatálya, a jogok gyakorlása és kötelezettségek teljesítése tekintetében, terjedjen ki a hatálya alá tartozó ingatlanon tevékenykedő összes természetes és jogi személyekre, valamint az ingatlant alkalmilag használó látogatókra is.
- A házirendben legyen rögzítve az ingatlan működési rendje.
- A házirendben legyen rögzítve annak elfogadásának és módosításának eljárási rendje